

PREAVIS No 07/2017
PPA « Rue des Corbaz »

**RAPPORT DE LA COMMISSION TECHNIQUE ET DE LA COMMISSION
CONSULTATIVE D'URBANISME (CCU)**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Le 2 octobre 2017, les membres de la commission technique et de la commission consultative d'urbanisme ont participé à la séance de présentation du préavis 07/2017.

Étaient également présents:

Bureau du Conseil:	M. Alfred Roth, Président M. Christian Marrel, vice-président Mme Petra Salathé, scrutatrice M. Michael G. Markides, scrutateur M. Didier Bérard, secrétaire
Municipalité :	M. G. Muheim, Syndic Mme C. Schiesser Mme N. Greiner-Meylan Mme Ch. Dupertuis M. Ph. Michelet
Commission technique :	Mme S. Chatelan-Daubercies M. Olivier Guignard M. Frédéric Zürcher, excusé
Commission consultative d'urbanisme (CCU)	M. Philippe Bugnon, président M. Frédéric Bovey M. Giuseppe de Pierri, excusé M. Stéphane Gabella, excusé Mme Anne Zoia, excusée

Préambule

Lors de cette séance, Mme Catherine Schiesser nous a présenté de manière détaillée le préavis cité en titre. Elle a notamment expliqué le long processus entamé en 1972 pour définir le devenir des parcelles 287 correspondant au Coin d'En Haut et 315 correspondant au périmètre du présent PPA. Elles sont situées à un endroit charnière entre le bourg historique et le complexe scolaire et administratif. Si ce processus riche en rebondissements a abouti pour la première parcelle en 2007 au PPA « Coin d'En Haut » construit en 2010, 10 ans plus tard, nous envisageons l'avenir de la seconde avec le présent préavis.

Les deux commissions se sont réunies le 24 octobre 2017, des questions complémentaires ont été posées à Mme Schiesser le 25 octobre et une visite sur site a eu lieu le vendredi 27 octobre.

Introduction

La Municipalité propose au Conseil communal d'adopter le plan partiel d'affectation « Rue des Corbaz », ci-après « PPA Rue des Corbaz », qui concerne l'affectation de la parcelle 315.

Ce PPA est requis par le plan général d'affectation (PGA) adopté en 1984.

Pour l'historique mouvementé de cette parcelle, nous vous prions de vous référer au point 2) du préavis qui est très détaillé sur la question.

Situation

La parcelle 315 peut être qualifiée de stratégique de par son emplacement. En effet, elle se trouve au centre du village et joue un rôle de liaison entre le bourg historique et la zone administrative, scolaire et commerciale. Sa proximité avec les infrastructures et les transports publics fait qu'elle est idéalement située.



Réflexions générales et points d'attention

D'une manière générale, nous constatons que le présent PPA a profité de l'expérience acquise lors du processus ayant abouti au PPA Coin d'En Haut. Ceci a permis de faciliter son élaboration et la mise en place de ses procédures.

Le coefficient d'utilisation du sol (CUS) est de 0,65 conformément aux exigences cantonales de densité minimale pour une parcelle intégrée au périmètre compact du projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). A titre de comparaison, la densité maximum d'une zone villas permet un CUS de 0,43 et le CUS appliqué au PPA « Coin d'En Haut » est de 0,574.

La hauteur des bâtiments respecte le règlement communal concernant la zone villas. Cela permet d'avoir une cohérence volumétrique aux zones villas tout en densifiant la parcelle par une distance réduite entre les bâtiments. Cette proposition est judicieuse.

En 2012, le changement de propriétaire n'a pas eu d'impact sur le choix de l'urbaniste (Urbaplan) qui a poursuivi le mandat.

L'impact écologique du PPA a fait l'objet d'une expertise sur la faune spécifique de cette parcelle et des mesures de compensation sont prévues tant pour garantir l'arborisation que pour préserver la faune.

Les engagements financiers des propriétaires (notamment la répartition des coûts d'études, la participation à la construction des canalisations et à la place de récolte des déchets qui sera commune à celle aménagée dans le cadre du PPA « Coin d'En Haut », la taxe pour l'équipement communautaire dès l'entrée en vigueur du PPA dont le paiement est garanti par une hypothèque légale privilégiée) font l'objet d'une convention détaillée et d'une charge foncière grevant le fonds.

Le PPA formalise le cheminement piéton public longeant la rue des Corbaz. Cette rue étant étroite à cet endroit, cela permet un cheminement pour les piétons plus agréable et plus sûr. Il fera l'objet d'une servitude dont le principe doit être accepté avec le préavis.

La desserte routière qui traverse le PPA fera l'objet d'une servitude pour véhicules motorisés dont le principe doit aussi être accepté avec le présent préavis. L'accès sera autorisé aux véhicules prioritaires afin qu'ils puissent intervenir au collège par un cheminement alternatif. Comme la servitude ne comprend pas un cheminement pour piétons qui peut s'effectuer aisément par le chemin du Collège, cette desserte ne sera pas ouverte au transit et donc pas reliée au chemin qui conduit au parking des enseignants.

Le trafic routier a fait l'objet d'une étude d'impact en 2006 puis de comptages en 2009 et en mai 2012. La circulation générée par les deux PPA devrait toujours permettre un flux de véhicules « inférieur à la charge de trafic admissible pour cette voirie » qui est estimée à 600 véhicules/jour.

Concernant le règlement du PPA, nous relevons qu'au moins deux logements seront construits selon les normes pour personnes handicapées. Le parcage des habitants se fera en souterrain, celui des visiteurs et clients en souterrain ou en extérieur. Des percées visuelles sont à maintenir au travers des deux aires de constructions. Leur principe et l'avantage qu'elles apportent ressortent mieux sur les différents plans.

Sur le plan partiel d'affectation, la petite différence entre la limite de constructions selon la loi sur les routes (ligne bleue) et la limite de construction nouvelle (ligne rouge) indique que la commune a obtenu une dérogation de quelques centimètres par rapport au règlement cantonal.

Le PPA a fait l'objet d'une information proactive à l'attention des riverains. Une séance de présentation a eu lieu le 4 juin 2014 avec la présence d'environ 30 participants. Celle-ci a permis de répondre aux questions et d'entendre les remarques des personnes présentes. Ce processus a eu un effet positif puisque la mise à l'enquête du PPA du 11 février au 12 mars 2017 n'a fait l'objet d'aucune opposition.

Remarques d'ensemble

Le préavis est précis et bien étayé. Le concept est adéquat, car il permet de valoriser l'utilisation de cette parcelle située à un emplacement stratégique tout en assurant une densification étudiée et maîtrisée.

La CCU se rallie entièrement au contenu du présent rapport et en partage les conclusions.

Conclusion

Au vu de ce qui précède, la commission technique et la commission consultative d'urbanisme (CCU) vous propose, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers d'accepter le préavis No 7/2017 « PPA Rue des Corbaz » tel que présenté.

Les membres de la commission technique:

Mme Sonia Chatelan-Daubercies

M. Frédéric Zürcher

M. Olivier Guignard, rapporteur

Pour la commission consultative d'urbanisme (CCU) :

M. Philippe Bugnon, président

M. Stéphane Gabella